

Datum Genehmigung: 05.06.2025

Versand: **10. Juni 2025**

Geschäfts-Nr. BVUARE.19.325

Gemeinde Birr; Erschliessungsplan "Aufhebung Sondernutzungspläne"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	14. November 2022
Mitwirkung	22. April 2022 bis 23. Mai 2022
Öffentliche Auflage	9. Oktober 2023 bis 7. November 2023
Beschluss Gemeinderat	24. März 2025
Eingereicht zur Genehmigung	7. Mai 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	26. April 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 22. Januar 2025 genehmigten Nutzungsplan Siedlung und Kulturland ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenplanung hat die Gemeinde auch die bestehenden Sondernutzungspläne überprüft. Sondernutzungspläne, die Erschliessungswerke sichern, die zwischenzeitlich bereits erstellt sind oder deren Inhalt in die revidierte Zonenplanung übernommen werden

kann, sollen aufgehoben werden. Insgesamt werden vorliegend elf Sondernutzungspläne aufgehoben. Raumplanerisch bedeutsam sind insbesondere die Aufhebung der beiden Gestaltungspläne (GP) "Dorfkern" (inklusive Teiländerung) und "Grossacker – Grendel" (inklusive Teiländerungen) beziehungsweise deren teilweise Überführung in die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie die Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans (Erschliessungsplan [EP]) "Hellmatt – Im Lei".

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen ist der verbindliche Inhalt der vom Gemeinderat Birr am 24. März 2025 beschlossenen Aufhebung folgender Vorlagen:

- Aufhebung GP "Dorfkern" vom 8. November 1988 inklusive Teiländerungen vom 19. Dezember 1989 und vom 22. Februar 2006
- Aufhebung EP "Hürnegässli" vom 26. August 1998
- Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan "Neumatt" vom 14. November 1972
- Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan "Unterdorf – Adelmatt" vom 28. Juni 1988
- Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan "Aermelgass" vom 29. Juni 1993
- Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan "Eistäpfe – Vorem Hag" vom 21. Februar 1989
- Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan "Hellmatt – Im Lei" vom 29. Juni 1983
- Aufhebung EP "Vorem Hag" vom 22. Oktober 2008
- Aufhebung EP "Rebeweg" vom 26. September 2001 inklusive Teiländerung vom 20. Januar 2010
- Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan "Kelmatt – Unterlätte" vom 29. Juni 1983
- Aufhebung GP "Grossacker – Grendel" vom 19. November 1997 inklusive Teiländerungen vom 21. August 2002 und vom 18. November 2016

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 31. Mai 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 14. November 2022 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

4.2 Verfahrenskoordination

Der vorliegenden Aufhebung der kommunalen Überbauungspläne "Neumatt", "Unterdorf – Adelmatt", "Aermelgass", "Eistäpfe – Vorem Hag", "Hellmatt – Im Lei", "Kelmatt – Unterlätte", der Erschliessungspläne "Hürnegässli", "Vorem Hag", "Rebeweg" sowie der Gestaltungspläne "Dorfkern", "Gross-

acker – Grendel" und die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind materiell und formell aufeinander abgestimmt. Die Voraussetzungen sind erfüllt, um beide Vorlagen koordiniert zu genehmigen.

4.3 Raumplanerische Beurteilung

4.3.1 Ortsbild und Städtebau

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen.

Der GP "Dorfkern" (inklusive Teiländerungen) bezweckt in erster Linie den Erhalt des typischen Charakters des Dorfkerns. Mit dem behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan Dorfs matt wurde eine neue konzeptionelle Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Dorfkerns geschaffen, deren grundeigentümerverbindliche Umsetzung im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt. Die Aufhebung des GP ist somit sachgerecht.

4.3.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Mit Erschliessungsplänen werden Lage und Ausdehnung von rationellen Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land gesichert. Nach der Realisierung der Erschliessungsanlagen werden Erschliessungspläne mit Vorteil aufgehoben, soweit keine weitergehenden Regelungen enthalten sind.

Aus verkehrlicher Sicht kann der Aufhebung der vorhergehend aufgeführten Sondernutzungsplänen zugestimmt werden. Sichtzonen spielen aus Gründen der Verkehrssicherheit eine wichtige Rolle. Mit der Aufhebung entfallen die in den Sondernutzungsplänen festgelegten Sichtzonen. Diese müssen im Einzelnen neu verfügt werden (vgl. Planungsbericht, Kapitel 3.1). Wo Baulinien vorhanden sind, gilt künftig bezüglich den Abstandsvorschriften § 111 BauG.

4.3.3 Weitere materielle Hinweise

Materialabbau

Der GP "Grossacker – Grendel" (inklusive Teiländerungen) regelt die Vornutzung der Industriezone "Grossacker und Grändel" für den Materialabbau. Da der Kiesabbau grösstenteils abgeschlossen und die Wiederauffüllung bereits im Gang ist, soll der GP aufgehoben werden. Die bis zum Abschluss der Wiederauffüllung notwendigen Vorschriften werden mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in die Grundnutzung überführt. Dies ist sachgerecht.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Vorlage Erschliessungsplan "Aufhebung Sondernutzungspläne", beschlossen vom Gemeinderat Birr am 24. März 2025, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Pestalozzistrasse 10, 5242 Birr
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.